Deutscher Bundestag **Drucksache 17/5928**

17. Wahlperiode 25. 05. 2011

Antwort

der Bundesregierung

auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Ulla Lötzer, Andrej Hunko, Ulla Jelpke, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.
– Drucksache 17/5735 –

Konsequenzen des Börsenganges des Evonik-Konzerns für die Wohnungsbestände von Evonik Immobilien GmbH und THS Wohnen GmbH

Vorbemerkung der Fragesteller

Mit 60 000 Wohnungen im eigenen Bestand und der Beteiligung an der THS Wohnen GmbH mit weiteren 70 000 Wohnungen ist die Immobiliensparte der Evonik Industries AG von hoher Bedeutung für den Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen, insbesondere im Ruhrgebiet.

Finanzinvestoren haben aufgrund der Verkäufe großer öffentlicher bzw. regional verankerter und bestandsorientiert bewirtschafteter Wohnungsunternehmen (VITERRA AG mit 138 000 Wohnungen, GAGFAH Immobilien-Management GmbH mit 82 000 Wohnungen sowie der landeseigenen LEG NRW GmbH mit rund 100 000 Wohnungen durch die schwarz-gelbe Landesregierung im Jahr 2008) prägenden Einfluss auf die Wohnungssituation in Nordrhein-Westfalen erlangt.

Der einstimmige Beschluss des nordrhein-westfälischen Landtages zur Einsetzung einer Enquete-Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren“ (Drucksache 15/477 vom 2. November 2010) stellt dazu fest: „Wohnungen werden zur Handelsware, über den mehrfachen Eigentümerwechsel drohen den Mietern und Mieterinnen Mieterhöhungen und Verluste eines Teils ihrer Rechte“. Denn deren auf die kurzfristige hohe Renditen in einer Größenordnung von 18 bis 25 Prozent orientierte Geschäftspolitik geht zu Lasten der Mieter und eines Substanzverlustes der Bestände.

„Der Umgang mit den negativen Auswirkungen der Wohnungsverkäufe an internationale Finanzinvestoren ist mittlerweile eines der zentralen Themen in den kommunalen Wohnungsämtern des Landes,“ heißt es dort weiter. Denn mit der Entstehung von „Schrottimmobilien“ im Ergebnis der von den Renditeerwartungen der Finanzinvestoren ausgelösten typischen Verwertungskette ist eine Abwärtsspirale ausgelöst worden, die über die unmittelbar betroffenen Wohnungsbestände ganze Quartiere erfasst hat.

Die Mietervertretungen im Ruhrgebiet warnen deshalb vor einer Verschärfung dieser Entwicklung für den Fall eines Verkaufs der Wohnungsbestände von THS und Evonik an private Finanzinvestoren im Zusammenhang des vom

---

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie vom 20. Mai 2011 übermittelt.
Die Drucksache enthält zusätzlich – in kleinerer Schrifttype – den Fragetext.

Kuratorium der RAG-Stiftung am 12. April 2011 eingeleiteten Börsengangs der Evonik. Sie fordern eine dauerhafte Bewirtschaftung der Wohnungsbestände in einem sozial verantwortlichen und regional verankerten Wohnungsunternehmen.

1. Hält die Bundesregierung an der im „Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland“ vom 4. Juni 2009 vertretenen Bewertung fest, die Veränderung der Eigentümerstruktur durch die Verkäufe von 1,9 Millionen Wohnungen zwischen 2004 und 2009 habe „keine negativen Auswirkungen auf Wohnungsversorgung und Stadtentwicklung“ gehabt (Bundestagsdrucksache 16/13325, S. 6), und wie begründet sie ihre Haltung?

Die Bewertung der Bundesregierung ist unvollständig wiedergegeben. Die Bundesregierung wies auch darauf hin, dass die Folgen der Transaktionen aufgrund des kurzen Erfahrungszeitraums nicht abschließend bewertet werden konnten (vgl. Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland vom 4. Juni 2009, Bundestagsdrucksache 16/13325, S. 6).

Die Bundesregierung hat die Entwicklung des Marktes für große Wohnungsbestände in den letzten Jahren kontinuierlich beobachtet. 2007 hat sich die Kommission zur „Ökonomisierung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft“ des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) mit den Auswirkungen des Erwerbs von Wohnungsbeständen durch internationale Finanzinvestoren befasst. Sie sprach Empfehlungen aus, die Kommunen, die einen Verkauf ihrer Wohnungsbestände erwägen, eine Orientierungshilfe bieten. Systematische Erhebungen zum Zustand von Wohnungsbeständen bzw. deren Instandhaltung in einzelnen Bundesländern liegen der Bundesregierung jedoch nicht vor.

Im Rahmen von weiteren Forschungsprojekten, die das BMVBS zur Entwicklung der Immobilienmärkte in Auftrag gegeben hat, wurde zwar in Einzelfällen eine Verschlechterung der Qualität von Beständen festgestellt. Für eine gezielte Vernachlässigung von privatisierten Wohnungsbeständen durch internationale Finanzinvestoren gibt es jedoch keine Hinweise. Die Bundesregierung wird die Entwicklung weiterhin aufmerksam verfolgen.

2. Teilt die Bundesregierung die in der Einleitung zitierte kritische Sicht des nordrhein-westfälischen Landtages auf die wohnungspolitischen, sozialen und stadtplanerischen Folgen der für Finanzinvestoren als typisch beschriebenen wohnungswirtschaftlichen Verwertungsketten, wie begründet sie ihre Haltung, und welche Konsequenzen zieht sie daraus insbesondere im Hinblick auf die zukünftige Eigentümerstruktur der Immobiliensparte der Evonik?

Die Bundesregierung teilt diese allgemeine Bewertung nicht. Wie auch bei anderen Bestandshaltern, können sich die Bewirtschaftungsstrategien der Finanzinvestoren für ihre Wohnungsbestände je nach Lage des örtlichen Wohnungsmarktes und Geschäftsmodell erheblich unterscheiden. Während ein Teil der Investoren kurzfristige Strategien verfolgt, sind andere auf eine nachhaltige Bewirtschaftung des Wohnungsbestands ausgerichtet. Auf die unterschiedlichen Ansätze der Finanzinvestoren hat auch der Präsident des Deutschen Mieterbundes bei der Behandlung des Berichts der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2010 hingewiesen (vgl. Protokoll Nr. 17/11 der Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung des Deutschen Bundestages vom 5. Mai 2010, S. 18).

3. Wie bewertet die Bundesregierung die wohnungspolitischen, sozialen und städtebaulichen Folgen eines möglichen Verkaufs der Immobiliensparte der Evonik für die betroffenen Mieter, Kommunen und Regionen, wie begründet sie ihre Haltung, und welche Konsequenzen zieht sie daraus?

Die Einzelheiten eines möglichen Verkaufs des Immobilienbereichs der Evonik Industries AG stehen noch nicht fest. Daher kann die Bundesregierung hierzu zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Aussagen treffen.

4. Ergeben sich nach Auffassung der Bundesregierung aus der Satzung der RAG-Stiftung Festlegungen im Hinblick auf die zukünftige Eigentümerstruktur der Immobiliensparte der Evonik, und wenn ja, welche?

Aus der Satzung der RAG-Stiftung (RAG: Ruhrkohle Aktiengesellschaft) ergeben sich nach Auffassung der Bundesregierung keine speziellen Festlegungen zur zukünftigen Eigentümerstruktur der Immobiliensparte der Evonik Industries AG.

5. Teilt die Bundesregierung die Auffassung, dass die in § 3 Buchstabe b der Satzung der RAG-Stiftung ausdrücklich enthaltene Berechtigung der Stiftung, „Stiftungsmittel zur Aufrechterhaltung einer Beteiligung zu verwenden“, die Möglichkeit einschließt, die Immobiliensparte der Evonik bzw. eine Beteiligung an einem aus der Zusammenführung mit der THS hervorgehenden Wohnungsunternehmen unabhängig von einem Börsengang der Industriesparte im Eigentum der Stiftung zu behalten?

Die Immobiliensparte befindet sich im Eigentum der Evonik Industries AG und nicht der RAG-Stiftung. Die RAG-Stiftung hält Beteiligungen an der RAG AG und der Evonik Industries AG. In diesem Rahmen ist die RAG-Stiftung nach § 3 Absatz 3 Buchstabe b berechtigt, „Stiftungsmittel zur Aufrechterhaltung einer Beteiligung zu verwenden“. Hauptaufgabe der Stiftung ist es jedoch, über eine Verwertung der Evonik Industries AG die Finanzierung der Verpflichtungen des Bergbaus der RAG AG aus den Ewigkeitslasten zu sichern. Mit dem bereits in der Stiftungssatzung angelegten Börsengang wird die Stiftung weitere Anteile an der Evonik Industries AG abgeben.

6. Wurde bei der Sitzung des Kuratoriums der RAG-Stiftung am 12. April 2011 die Möglichkeit einer eigentumsrechtlichen Abspaltung der Immobiliensparte vor der Einleitung des dort beschlossenen Börsengangs erörtert, wenn ja, mit welchem Ergebnis, und welche Haltung hat die Bundesregierung dazu eingenommen?

7. Wurden bei der Sitzung des Kuratoriums der RAG-Stiftung am 12. April 2011 Entscheidungen oder sonstige Verabredungen zum Fortgang der Zusammenführung der Immobiliensparte der Evonik mit der THS Wohnen GmbH getroffen, wenn ja, welche, und welche Haltung haben die Vertreter der Bundesregierung dazu eingenommen?

8. Wurden bei der Sitzung des Kuratoriums der RAG-Stiftung am 12. April 2011 Entscheidungen oder sonstige Verabredungen im Hinblick auf die Frage getroffen, ob die Immobiliensparte der Evonik zu den für einen Börsengang vorgesehenen Unternehmensteilen des Evonik-Konzerns gehören soll oder nicht, wenn ja, welche, und welche Haltung haben die Vertreter der Bundesregierung dazu eingenommen?

9. Wurden bei der Entscheidung für die Einleitung des Börsenganges von Evonik weitere, für die Zukunft und Eigentümerstruktur der Immobiliensparte der Evonik relevante Beschlüsse gefasst, wenn ja, welche, und welche Haltung haben die Vertreter der Bundesregierung dazu eingenommen?

Gemeinsame Antwort zu den Fragen 6 bis 9:

Bei den angefragten Angaben handelt es sich um Informationen aus den der Vertraulichkeit unterliegenden Beratungen des Kuratoriums der RAG-Stiftung.

10. Welche Möglichkeiten sieht die Bundesregierung, die Wohnungsbestände von THS und Evonik unabhängig von einem Börsengang der Industriesparte zukünftig dauerhaft in einem sozial verantwortlichen und regional verankerten eigenständigen Wohnungsunternehmen zu erhalten, und wie begründet sie ihre Haltung?

Siehe Antwort zu Frage 5.

Gesamtherstellung: H. Heenemann GmbH & Co., Buch- und Offsetdruckerei, Bessemerstraße 83–91, 12103 Berlin, www.heenemann-druck.de
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Postfach 10 05 34, 50445 Köln, Telefon (02 21) 97 66 83 40, Fax (02 21) 97 66 83 44, www.betrifft-gesetze.de
ISSN 0722-8333